

**DASAR PENILAIAN BUMI DAN BANGUNAN
DIBAWAH HARGA PASAR
(STUDI DI DIPENDA KABUPATEN MOJOKERTO)**

David Widiyanto¹

Iwan Permadi²

Nurini Aprilianda³

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya
Jl. MT Haryono 169 Malang
Email: davidpmkn@gmail.com

Abstract

One problem in determining Sales Value of Tax Object (NJOP) for Land Value Tax (PBB) Office for Regional Revenue (Dipenda) of Mojokerto Regency is considered as below the market price of building and land tax valuation. NJOP of PBB is very closely related to the process of land and building valuation as one object of PBB. Therefore, the valuation of land and building is one initial from determination of value/ price per meter of land and building in NJOP of PBB.

The aim of this journal are to know what is based and government factors of local government Mojokerto district to do assessment of land value tax below the market price.

This journal based on empiric juridical method. The result of study in the field showed that Office for Regional Revenue (Dipenda) of Mojokerto Regency makes the valuation of land considered as mass valuation is based on selling price comparison of average indication value (NIR) for land included in individual valuation category by valuing directly in the field. Whereas, the valuation of building is based on system of computer application. The building valuation considered as mass valuation category is made by using SPOP application while for individual valuation is made by using DBKB 2000. The valuation result of below the market price land and building is influenced by some substantial (regulation), structural (Dipenda Apparatus), social, economic, and political factors.

Key words: basic, land and building valuation, below market price

¹. Mahasiswa, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang Angkatan 2013.]'

². Dosen pembimbing 1.

³. Dosen Pembimbing 2.

Abstrak

Diantara permasalahan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) Kabupaten Mojokerto adalah penilaian bumi dan bangunan di bawah harga pasar. NJOP PBB sangat berkaitan dengan proses penilaian bumi dan bangunan sebagai objek dari PBB. Sehingga pelaksanaan penilaian bumi dan bangunan adalah embrio dari ditetapkannya nilai/ harga per meter terhadap bumi dan bangunan di NJOP PBB. Tujuan jurnal ini untuk mengetahui apa dasar dan faktor pemerintah daerah kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dan bangunan dibawah harga pasar. Metode penulisan jurnal ini adalah yuridis empiris. Hasil dari penelitian dilapangan, bahwa dasar Dipenda Kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dalam kategori penilaian masal menggunakan perbandingan harga jual dari Nilai Indikasi Rata- Rata (NIR), untuk bumi yang termasuk dalam kategori penilaian individu dengan menilai langsung kelapangan. Sedangkan dasar penilaian bangunan menggunakan sistem aplikasi komputer, untuk penilaian bangunan dalam kategori penilaian masal dengan aplikasi SPOP sedangkan Untuk kategori penilaian individu dengan aplikasi DBKB 2000. Hasil penilaian bumi dan bangunan dibawah harga pasar dipengaruhi oleh faktor substansi (Peraturan) , struktur (aparatur Dipenda), sosial, ekonomi dan politik.

Kata kunci: dasar, penilaian bumi dan bangunan, dibawah harga pasar

Latar Belakang

Tujuan diberlakukannya otonomi daerah yaitu memberikan kewenangan kepada daerah otonom untuk menjalankan dan mengurus roda pemerintahan secara mandiri dengan memperhatikan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem negara kesatuan Republik Indonesia. Otonomi tersebut berdasar pada regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah pusat, baik mengenai desentralisasi, dekonsentrasi, dan *medebewind* atau tugas pembantuan. Pelaksanaan otonomi daerah ini tetap diperlukan adanya hubungan antara pemerintah pusat dengan pemerintah provinsi maupun kota/kabupaten.

Implementasi otonomi daerah diantaranya adalah kewenangan pemerintah daerah untuk mengelola atau mengatur dalam hal keuangan. Dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 15 diuraikan tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pengelolaan keuangan pemerintah daerah adalah wewenang dari kepala daerah atau *executive* dengan persetujuan dari DPRD.

Untuk menjalankan otonomi daerah ini pemerintah daerah memerlukan adanya dana keuangan daerah yang bersumber pada pendapatan asli daerah dan dari dana perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah merupakan subsistem keuangan negara sebagai konsekwensi pelaksanaan asas desentralisasi dan otonomi daerah yang memberikan kewenangan luas pada pemerintah daerah⁴. Daerah otonomi mampu berotonomi salah satu aspeknya terletak pada kemampuan keuangan daerah, dalam artian pemerintah daerah memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali dan mengelola sumber - sumber keuangan sendiri untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya⁵.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pendapatan asli daerah berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah. Pajak daerah sebagai penopang terbesar pendapatan asli daerah bermanfaat untuk kelancaran pembangunan pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan fungsi dari pajak itu sendiri, yakni untuk dana pembiayaan serta belanja daerah dalam rangka menjalankan roda pemerintahan di daerah.

Pemerintah Kabupaten Mojokerto dalam rangka menjalankan roda pemerintahan, untuk pembiayaan serta pendanaan belanja daerah, khususnya untuk biaya dan dana penyelenggaraan asas desentralisasi pada otonomi daerah membutuhkan dana dari pendapatan asli daerah. Diantara pendapatan asli daerah atau PAD tersebut berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor : 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, melalui dinas pendapatan daerah (dipenda) melaksanakan pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ini dikenakan kepada semua subjek pajak baik orang pribadi maupun badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan atau

⁴. Imam Soebechi, **Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.136.

⁵. Adrian Setedi, **Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 99.

memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan⁶.

Sebagai dasar acuan pemungutan pajak bumi dan bangunan, pada Pasal 70 butir 1 Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor : 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perkotaan adalah nilai jual objek pajak atau NJOP⁷. Sedangkan NJOP berdasarkan Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 butir 40 ditetapkan berdasarkan harga pasar yang wajar. NJOP adalah unsur penting dalam penetapan pajak bumi dan bangunan, tanpa diketahui NJOP suatu objek pajak maka tidak akan dihitung besarnya pajak yang terutang.

Penetapan besarnya nilai jual objek pajak tersebut dilakukan oleh Bupati⁸. Dengan berdasarkan acuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) atau nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah (ZNT)⁹. Besaran NJOP untuk tanah/bumi mengacu pada Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) sedangkan Besaran NJOP untuk bangunan mengacu pada Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB)¹⁰.

Nilai Indikasi Rata-rata/ NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh suatu penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa/ Kelurahan. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat kepada batas blok¹¹. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dalam suatu Zona Nilai Tanah (ZNT) serta Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) adalah unsur mutlak untuk menentukan besarnya nilai suatu tanah/bumi dan bangunan khususnya sebagai dasar penetapan NJOP dalam Pajak Bumi dan

⁶. Pasal 69 butir 2, Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor : 1 tahun 2011 Tentang **Pajak Daerah**.

⁷. *Ibid.*, Pasal. 70.

⁸. *Ibid.*, Pasal. 70 butir 3.

⁹. Pasal 1, Peraturan Bupati Mojokerto Nomor: 10 tahun 2014 tentang **Tata Cara Penghitungan Besarnya NJOP Pokok Pajak Bumi**.

¹⁰. *Ibid.*, Pasal 2 ayat 2 dan 3.

¹¹. *Ibid.*, Pasal. 1.

Bangunan. Langkah mendapatkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) untuk nilai bumi dan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) untuk nilai bangunan tentu ada suatu rangkaian proses penilaian oleh Dipenda Kabupaten Mojokerto baik dengan sistim SISMIOP maupun NON SISMIOP atau penilaian individu dengan turun langsung ke suatu objek pajak. Dari rangkaian penilaian bumi dan bangunan ini akan memberikan hasil nilai untuk menetapkan besarnya NJOP PBB per meter persegi.

Dengan bergulirnya waktu dan kepentingan masyarakat akan NJOP maka manfaat NJOP sangat diperlukan oleh masyarakat maupun instansi yang mempunyai kepentingan terhadapnya. Misalnya sebagai acuan pemerintah dalam hal penetapan besaran ganti rugi lahan atau bangunan milik masyarakat yang terdampak oleh pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagai dasar pengenaan BPHTB, dibidang perbankan dan lembaga pembiayaan bermanfaat untuk asuransi serta untuk persetujuan pencairan kredit dan jaminan.

Mengacu akan manfaat NJOP yang juga diperlukan oleh masyarakat, ternyata NJOP untuk bumi dan bangunan juga memiliki banyak permasalahan di masyarakat itu sendiri. Misalnya NJOP bumi dan bangunan yang tidak sesuai dengan harga pasar, sehingga akan berdampak adanya *potential loss* terhadap pendapatan pemerintah daerah dari perpajakan khususnya PBB. NJOP bumi dan bangunan yang belum sesuai dengan harga pasar dapat ditemukan ketika adanya jual beli tanah di PPAT, dimana harga riil objek jual beli lebih tinggi dari NJOP.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka ada beberapa permasalahan hukum yang akan diteliti dan dikaji yakni sebagai berikut:

1. Apakah dasar Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto dalam melaksanakan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB.?
2. Mengapa Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto dalam melaksanakan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB masih dibawah harga pasar.?

Metode tulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis kerana tulisan ini menggunakan bahan-bahan hukum tertulis

maupun tidak tertulis sebagai penunjang memperoleh data sekunder. Dengan pendekatan empiris karena penelitian ini mengolah data primer yang diperoleh dari lapangan/ responden mengenai dasar penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dibawah harga pasar.

Pembahasan

A. Dasar Pemerintah Daerah Kabupaten Mojokerto dalam melaksanakan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB.?

Proses penilaian adalah suatu rangkaian proses atau prosedur yang sistematis, dilakukan untuk mendapatkan suatu tujuan dari dilakukannya penilaian tersebut, dalam hal ini adalah untuk penilaian bumi/tanah dan bangunan/properti. Seorang ekonom dari Inggris yakni Alfred Marshal (1842-1924) mengemukakan sebuah teori untuk mendapatkan jawaban dari pertanyaan seorang klien tentang nilai dari suatu properti. Alfred Marshal memformulasikan teori neo klasik dari nilai sebagai sintesis teori yang dikembangkan sebelumnya¹².

Konsep yang diberikan Alfred Marshal yakni mencakup penentuan nilai properti berdasarkan kapitalisasi pendapatan, pengaruh depresiasi atas bangunan dan tanah, pengaruh dari berbagai tipe bangunan dan penggunaan tanah atas nilai tanah¹³. Alfred Marshal juga dikenal sebagai tokoh yang memperkenalkan tiga pendekatan penilaian tradisional, yaitu market (sales) *Comparison*, *replacement cost* dan kapitalisasi pendapatan. Ketiga metode pendekatan penilaian tersebut hingga saat ini masih dipakai sebagai metode pendekatan penilaian atas tanah atau properti di negara-negara di dunia khususnya untuk metode penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP di Indonesia.

Penjabaran dari 3 (tiga) macam cara pendekatan penilaian yang diperkenalkan oleh Alfred Marshal diantaranya yaitu :

- 1) Pendekatan Perbandingan Harga Pasar (*apple to apple*).

¹². Agus Prawoto, **Teori Dan Praktek Penilaian Properti**, BPEE, Yogyakarta, 2014, hlm.127.

¹³. *Ibid.*, hlm.127.

Artinya, dalam suatu penilaian digunakan data pembanding yang semirip-miripnya. Data pembanding tersebut hendaklah memiliki lokasi yang sama, tanggal jual atau beli atau sewa menyewa yang asli (genuine), dan keadaan properti yang sebanding.¹⁴ Tidak ada aturan yang memberi batasan data perbandingan, akan tetapi biasanya yang digunakan minimal ada tiga data pembanding, baik itu dari data penawaran maupun dari data PPAT.

2) Pendekatan Biaya(*Cost Approach*).

Pendekatan biaya diperoleh dengan cara menghitung nilai tanah dan bangunan (dalam rangka pembangunan baru dengan utilitas yang sama atau menyesuaikan properti yang lama)¹⁵. Dalam pendekatan biaya ini memperhatikan beberapa prosedur sebelum melaksanakan penilaian. Diantara prosedurnya yakni menghitung biaya membangun bangunan, baik biaya reproduksi maupun biaya pengganti.

Biaya produksi yang dimaksud adalah perkiraan biaya untuk membangun suatu bangunan, dengan menggunakan harga material dan upah pekerja pada saat tanggal dilakukan penilaian, dengan replika, jenis material standart konstruksi dan kualitas yang sama. Biaya pengganti yakni perkiraan biaya untuk membangun suatu bangunan, dengan menggunakan harga material dan upah pekerja pada saat tanggal dilakukan penilaian, sebagai bangunan pengganti dengan kegunaan, ukuran, desain yang sama, tetapi dengan material yang mungkin berbeda.

3) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

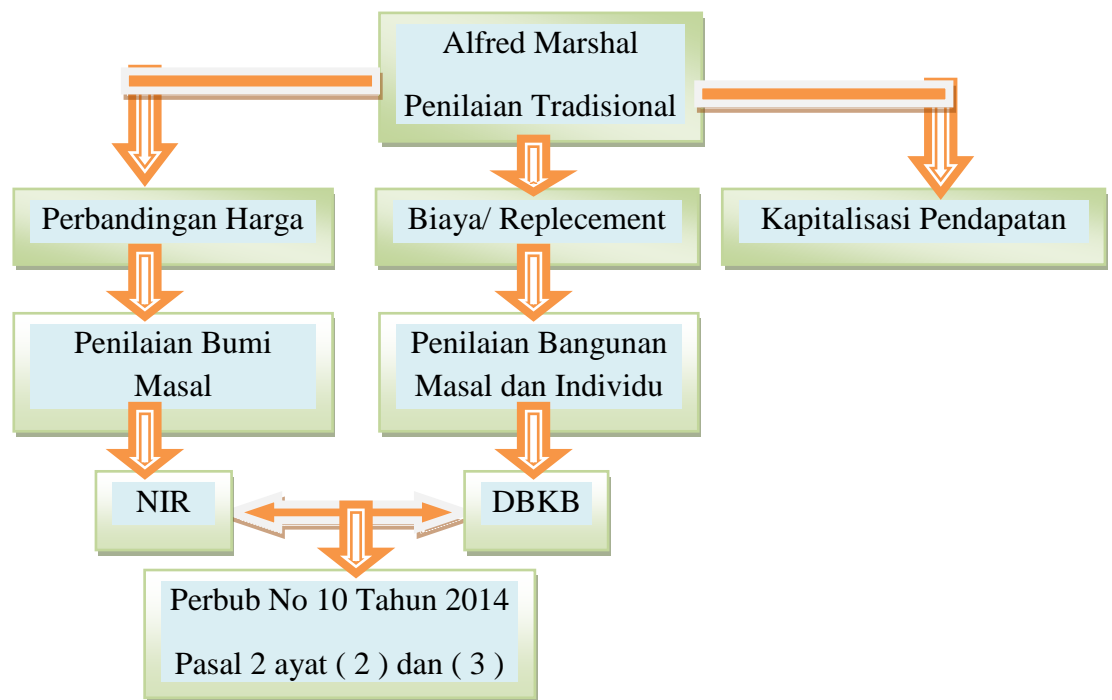
Metode pendekatan pendapatan dari Alfred Marshal ini kemudian dikembangkan oleh Irving Fisher (1867-1947) dengan teori penilaian pendapatan (*income theory of value*). Teori ini digunakan untuk menilai properti yang dapat menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya. Langkah yang dapat dilaksanakan dalam pendekatan ini adalah, dengan

¹⁴. Heru Supriyanto, *Op.cit.*, hlm. 37.

¹⁵. *Ibid.*, hlm. 54.

menghitung pendapatan kotor dari properti, menghitung biaya operasional, menghitung pendapatan bersih dan proses kapitalisasi.

Bagan 1. Aplikasi Teori Alfred Marshal Dalam Penilaian Bumi dan Bangunan di Indonesia



Sumber: Data Sekunder, diolah, 2015

Penilaian bumi dan bangunan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Mojokerto berdasarkan peraturan Bupati Mojokerto Nomor : 10 tahun 2014 Tentang Tata Cara Penghitungan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak dan Pokok Pajak Bumi dan Bangunan pasal 2 ayat (2) dinyatakan bahwa besarnya NJOP tanah ditentukan berdasarkan Nilai Indikasi Rata – Rata (NIR). Sedangkan di ayat (3) besarnya NJOP bangunan ditentukan berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP

pengganti”¹⁶. Nilai Indikasi Rata-rata/ NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah¹⁷. Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata-rata yang dibatasi oleh suatu penguasaan/ pemilikan objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa/ Kelurahan.

Sistem penilaian di Dinas Pendapatan Kabupaten Mojokerto menggunakan dua sistem penilaian yaitu penilaian masal dan penilaian individu. Penilaian masal yaitu cara penilaian secara sistematis yang digunakan untuk menilai sejumlah objek pajak tertentu secara bersamaan serta menggunakan prosedur yang sudah distandarkan, penilaian masal disebut juga dengan *computer assisted valuation* (CAV). Penilaian masal ini digunakan jika objek pajak jumlahnya sangat banyak dan dalam waktu yang cepat sehingga digunakan teknik tertentu untuk mengurangi biaya penilaian yang besar, serta para tenaga penilai yang banyak.

Yaitu penilaian terhadap objek pajak dengan cara memperhitungkan keseluruhan karakteristik dari objek pajak. Berdasarkan Keputusan Dirjen Pajak Nomor : KEP-533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian objek dan subjek PBB, yang termasuk dalam objek pajak dengan klasifikasi penilaian masal yaitu :

- a) Luas objek pajak :
 - Luas tanah > 10.000 M²
 - Jumlah lantai > 4 lantai
 - Luas bangunan > 1.000 M² atau
 - Objek pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
 - ii) Objek pajak khusus.
- Objek pajak khusus ini misalkan pom bensin dan lapangan Golf.

¹⁶. *Ibid.*, Pasal 1 butir 29.

¹⁷. Peraturan Bupati Mojokerto, *Op.cit.*, Pasal. 1.

Karena sistem penilaian ada dua sistem maka ada beberapa dasar dari penilaian yang dipakai oleh Dinas Pendapatan Kabupaten Mojokerto, diantara dasar penilaian tersebut yaitu :

1). Dasar penilaian untuk bumi dalam klasifikasi penilaian masal

Dasar penilaian bumi yang termasuk dalam klasifikasi penilaian masal adalah dengan menganalisis perbandingan harga jual tanah atau transaksi di setiap zona nilai tanah. Bahan atau sumber data yang dipakai untuk perbandingan diperoleh dari penawaran tanah di internet, agen properti dan kontak langsung kepada penjual tanah. Sedangkan data dari PPAT cenderung tidak dipakai, karena data transaksi di PPAT selalu memakai harga NJOP dan NJOP itu sendiri adalah produk Dipenda sehingga dinilai kurang valid¹⁸.

Ketika akan menaikkan NJOP maka dilakukan rezoning atau menzoning ulang, misalnya jika disuatu blok ada peralihan fungsi tanah dari pertanian ke pemukiman maka pasti nilai tanah tersebut akan naik¹⁹. Zona Nilai Tanah yang dipakai sampai saat ini adalah Peta Zona Nilai Tanah peninggalan dari Kantor Pajak Pratama (Direktorat Jenderal Pajak). Begitu juga peta hasil sismiop, peta blok dan peta desa semuanya masih menggunakan peninggalan Kantor Pajak Pratama²⁰.

Metode yang dipakai adalah pendekatan perbandingan harga sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Bupati Mojokerto. Metode perbandingan harga ini hanya berlaku bagi penilaian secara masal. Tiga (3) alternatif metode penilaian dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

- a). Untuk ZNT yang memiliki harga jual/ transaksi terdapat 3 (tiga) atau lebih NIR ditentukan dengan cara merata rata tanah per m².

Sebagai contoh: Didalam Peta blok 1 terdapat sebuah desa atau kelurahan yang didalamnya terdapat jalan raya, kemudian didalam desa atau kelurahan tersebut ada tiga (3) data transaksi dan penawaran jual beli bumi (tanah) dan bangunan. Diantara data transaksinya yaitu : tanah 1

¹⁸. Wawancara dengan Mohammad Sholeh,S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

¹⁹. Wawancara dengan Mohammad Sholeh,S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²⁰. Wawancara dengan Mohammad Sholeh,S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

seharga 500.000, tanah 2 seharga 550.000 dan tanah 3 seharga 600.000. Dari harga jual beli dan penawaran dari peta blok tersebut kemudian dianalisis perbandingan harganya menjadi Nilai Indikasi Rata- Rata (NIR).

Gambar 1. Peta Blok dengan 3 (Tiga) Harga Transaksi / Penawaran



Sumber: Data Sekunder, diolah, 2015.

Tabel 1. Analisis NIR dan ZNT

No	Keterangan	Data Jual Beli/Penawaran		
		1	2	3
1	ZNT	AA	AA	AA
2	Alamat	Jl. XX	Jl. XX	Jl. XX
3	NOP (Nomor Objek Pajak)	32.78... dst	32.78... dst	32.78... dst
4	Nilai Tanah (Rp)	500.000	600.000	550.000
5	Penyesuaian			
	a. Lokasi	0 %	0 %	0 %
	b. Faktor lain			
	Kedudukan	0 %	0 %	0 %

	Jenis Penggunaan	0 %	0 %	0 %
	Bentuk Bidang	0 %	0 %	0 %
	Keluasan	0 %	0 %	0 %
	Ketinggian dari Paras Jalan	0 %	0 %	0 %
	Lebar Sisi Depan	0 %	0 %	0 %
6	Jumlah Penyesuaian	0 %	0 %	0 %
7	Nilai Setelah Analisis	500.000	600.000	550.000
8	Nilai Indikasi Rata-Rata	550.000		
	Dibulatkan	550.000		

Sumber: Data Sekunder, diolah, 2015

Setelah tiga data harga transaksi pembandingan di analisis, maka hasil dari rata – rata harga pembandingan tersebut ditetapkan sebagai harga dari sebuah properti di suatu Zona Nilai Tanah dengan diberi kode huruf semisal (AA), begitu juga untuk kode ZNT berikutnya. sebagaimana digambarkan dalam peta ZNT dan NIR dibawah ini.

Gambar 2. Peta ZNT dan NIR



Sumber: Data Sekunder, diolah, 2015

- b). Untuk ZNT yang hanya memiliki kurang dari 3 (tiga) data jual/ transaksi cara penambah pembanding sebagai objek acuan yang nilainya sudah diketahui sehingga terdapat 3 (tiga) data harga jual/ transaksi dengan mempertimbangkan :
 - i). Objek yang penggunaan jenisnya sama dengan data pembanding
 - ii). Menggambarkan jenis yang dominan pada zona yang dinilai.
 - iii). Sebarannya cukup merata pada zona yang dinilai.
- c). Untuk ZNT yang tidak memiliki harga jual/ transaksi analisa penentuan NIR dilaksanakan dengan membandingkan NIR dari zona lain dengan mempertimbangkan kemiripan karakteristik zona antara lain, faktor lokasi, fisik, jenis penggunaan lahan/ zona.

Pendekatan perbandingan harga menggunakan data pembanding berupa data penjualan yang benar – benar terjadi, yang memiliki sifat – sifat yang sebanding ataupun hampir sebanding dengan subyek properti yang sedang dilakukan kegiatan penilaian. Sehingga data pembanding dalam melaksanakan penilaian hendaklah menggunakan data pembanding yang semirip – miripnya baik itu mengenai lokasinya, tanggal jual beli atau sewa menyewa yang asli, dan keadaan properti yang sebanding.

2). Dasar Penilaian bumi untuk klasifikasi penilaian individu

Sedangkan untuk penilaian bumi yang termasuk dalam kategori penilaian individu yaitu dengan menganalisa langsung ke lokasi objek yang akan dinilai. Karena penilaian individu ini menggambarkan nilai objek pajak yang sesungguhnya²¹. Hasil penilaian antara penilaian masal dan penilaian individu jelas sangat berbeda kalau dalam penilaian individu hasil atau nilai yang diperoleh cenderung lebih tinggi dan hampir mendekati harga pasar²².

Penilaian bumi klasifikasi penilaian individu, karena tidak ada aturan tentang petunjuk pelaksanaan (juklak) dan petunjuk teknis (juknis) terhadap penilaian bumi dan bangunan ketika dilapangan khususnya dalam penilaian individu. Maka para penilai juga menggunakan pengalaman berupa *insting*

²¹. Wawancara dengan Mohammad Sholeh,S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²². Wawancara dengan Mohammad Sholeh,S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

dan *filling* dari para penilai²³ di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Mojokerto.

3). Dasar Penilaian bangunan untuk klasifikasi penilaian masal

Dipenda Kabupaten Mojokerto dalam melakukan penilaian bangunan menggunakan sistem CAV (*Computer Assisted Valuation*). CAV yaitu suatu program untuk penilaian bangunan yang terhubung kepada Sismiop. Penilaian bangunan dengan menggunakan sistem CAV ini hanya digunakan untuk kepentingan penilaian yang masuk dalam kategori penilaian masal.

Teknis penilaian bangunan dengan sistim CAV ini menggunakan aplikasi program SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). Dimana para penilai di Dipenda tinggal memasukan atau menginput item-item atau spesifikasi bahan keseluruhan dari suatu bangunan, kemudian dalam program SPOP akan muncul harga- harga dari spesifikasi bahan material yang dipakai tersebut²⁴. Akan tetapi jika itu untuk penilaian bangunan yang termasuk dalam klasifikasi penilaian masal maka masih ada toleransi misalnya dengan mengurangi spesifikasi material yang dipakai²⁵.

4). Dasar Penilaian untuk bangunan klasifikasi penilaian individu

Teknis penilaian terhadap bangunan yang termasuk dalam klasifikasi penilaian individu memakai aplikasi DBKB 2000. yaitu daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama/ biaya komponen material bangunan dan/ biaya komponen fasilitas bangunan²⁶. Dimana dalam aplikasi DBKB 2000 tersebut harga per item bahan material yang tercantum lebih tinggi dibanding harga per item bahan material di penilaian masal. Sehingga hasil dari penilaian dengan penilaian individu lebih tinggi²⁷.

Sumber data yang dipakai dalam penilaian bangunan ini adalah Rencana Anggaran Belanja (RAB). Namun yang menjadi permasalahan

²³. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²⁴. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²⁵. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²⁶. Peraturan Bupati Mojokerto, *Op.cit.*, Pasal. 1.

²⁷. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

adalah ketika wajib pajak tidak melampirkan RAB nya, sehingga penilaian dengan menggunakan perkiraan akibatnya hasil penilaian pasti di bawah harga pasar²⁸. Metode pendekatan yang digunakan untuk penilaian bangunan baik itu yang termasuk dalam kategori penilaian masal bangunan dan penilaian individu bangunan adalah sebagai berikut :

A). Metode Pendekatan biaya

Dalam penggunaan metode ini ada beberapa prosedur yang dilaksanakan, yaitu:

- i) Penilaian terhadap tanah,
- ii) Menghitung biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan, ada dua instrument yaitu ; dalam menghitung biaya membangun bangunan dengan memperhatikan biaya reproduksi (*reproduction cost new*) perkiraan biaya membangun melalui harga material, upah pekerja pada saat tanggal penilaian, dengan replika, jenis material, standart konstruksi, dan kualitas yang sama²⁹. Berikutnya adalah instrumen biaya pengganti (*replacement cost new*) yaitu perkiraan biaya membangun bangunan dengan menggunakan harga material dan upah pada saat tanggal penilaian, sebagai bangunan pengganti dengan kegunaan, ukuran, desain, yang sama, tetapi dengan material yang berbeda. Dalam instrumen ini, biaya yang diperhatikan termasuk biaya langsung misalnya : biaya material, tenaga kerja, keuntungan kontraktor, serta biaya tidak langsung, misalnya, pajak, biaya arsitek, bunga bank dan sebagainya.
- a) Menghitung biaya penyusutan
- b) Serta menjumlah nilai tanah dan biaya membangun setelah dikurangi penyusutan.

B) Metode Penaksiran Biaya.

- i) Metode meter persegi

²⁸. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

²⁹. Heru Supriyono, *Op.cit.*, hlm. 54.

Metode ini di implementasikan untuk bangunan atau properti yang biasa dibangun dan dijual belikan oleh masyarakat, misalnya rumah dan toko serta apartemen.

ii) *Quantity Survey Method*.

Metode ini menjumlahkan biaya atau komponen ketika proses pembangunan sebuah bangunan, metode ini biasanya dipakai oleh para kontraktor yang disebut juga sebagai Rencana Anggaran Biaya/ RAB.

Kedua aplikasi tersebut terintegrasi dalam sismiop. Sehingga harga per item terhadap material bangunan tergantung pada daftar harga yang sudah ada di aplikasi tersebut.

B. Alasan Pemerintah Kabupaten Mojokerto melakukan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dibawah harga pasar

Hukum dan penegakan hukum (*law enforcement*) adalah dua sisi yang saling berkaitan. Berbagai aturan hukum yang tercantum didalam berbagai jenis peraturan, baik itu berbentuk Undang-Undang, Peraturan Pemerintah serta Peraturan Daerah tidak akan mempunyai arti jika tidak didukung oleh penegakan hukum itu sendiri. Secara konsepsional inti dan arti dari penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah :

Kegiatan menyasikan hubungan nilai- nilai yang terjabarkan didalam kaidah – kaidah yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. ³⁰

Lawrence Meir Friedman memberikan sedikitnya ada tiga faktor untuk penegakan hukum, diantaranya yaitu : Faktor struktur yakni berkenaan dengan aparat dari institusi penegak hukum, kualitas dan kuantitas dalam struktur tersebut sangat mempengaruhi akan penegakan hukum itu sendiri. Faktor substansi yakni keseluruhan dari peraturan termasuk didalam nya asas

³⁰. Soerjono Soekanto, **Faktor- faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014. hlm. 5.

dan norma hukum yang tertulis (*law in books*) maupun tidak (*Living law*). Faktor kultur yakni kebiasaan di masyarakat dan bagaimana masyarakat menyikapi aturan hukum itu sendiri.

Soerjono Soekanto juga memberikan kesimpulan tentang faktor -faktor pokok yang mempengaruhi penegakan hukum, diantara faktor tersebut adalah:

- a). Faktor Hukumnya.
- b). Faktor Penegak Hukumnya.
- c). Faktor sarana dan fasilitas.
- d). Faktor masyarakat.
- e). Faktor Kebudayaan.

Unsur – unsur yang mempengaruhi penegakan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Lawrence M Friedman dan Soerjono Soekanto diatas dapat berkembang ke faktor faktor yang lain, sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo. Menurut Satjipto Rahardjo faktor – faktor yang mempengaruhi dari penegakan hukum diantaranya adalah :

- a). Peraturan itu sendiri.
- b). Warga negara sebagai sasaran aturan.
- c). Aktivitas birokrasi pelaksana.
- d). Kerangka sosial, politik, ekonomi dan budaya.

Dari beberapa faktor – faktor penegakan hukum yang dikemukakan oleh para ahli diatas implementasinya harus saling berkaitan dan tidak bisa dipisahkan. Dalam implementasinya ketiga faktor tesebut saling mendukung satu sama lain untuk tercapainya tujuan dari hukum itu sendiri.

Permasalahan penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dibawah harga pasar ada beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi. Sebagaimana faktor didalam penegakan hukum. Diantara faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dibawah harga pasar adalah sebagai berikut :

a) Faktor Struktur / Aparat Penilai

Penilai adalah orang perseorangan yang melakukan kegiatan penilaian sesuai dengan keahlian dan profesionalisme yang dimiliki dan menjadi anggota asosiasi profesi penilai yang diakui oleh pemerintah serta mengacu kepada standart penilaian indonesia (SPI), kode etik Penilai Indonesia (KEPI) dan standart keahlian lainnya yang terkait dengan kegiatan penilaian. Dengan luas wilayah Kabupaten Mojokerto yakni 969.360 Km² dan dengan jumlah Wajib Pajak sekitar 542.000 tentunya di perlukan aparat yang cukup, khususnya dalam hal penilaian bumi dan bangunan, tetapi jumlah penilai di Dipenda Kabupaten Mojokerto saat ini hanya ada empat (4) orang³¹. Sehingga selain kurang maksimal, hal tersebut juga ditambah dengan tugas selain dalam hal penilaian bumi dan bangunan, misalnya menangani kasus keberatan pajak dari wajib pajak³².

Para penilai di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Mojokerto tidak ada yang mempunyai latar belakang atau lulusan pendidikan penilai murni. Atau setidaknya- tidaknya para penilai sudah mendapatkan sertifikasi dari Menteri Keuangan atau Badan Pertanahan Nasional serta dari lembaga swasta penilai semisal MAPPI. Karena juga tidak adanya diklat untuk para penilai di Dinas Pendapatan Daerah, maka secara otodidak para penilai berusaha untuk meningkatkan kompetensinya³³.

Hal demikian berbeda dengan para penilai di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), penilai di Direktorat Jenderal Pajak (DJP) serta penilai swasta (MAPPI). Di tiga instansi tersebut para penilai sangat ditekankan kompetensi dan kualifikasi, sebagaimana diatur dalam peraturan yang menaunginya. Sehingga para penilai dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan koridor kode etik penilai (KEPI) dan Standar Penilaian di Indonesia atau SPI.

³¹. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

³². Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

³³. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

b) Faktor Subtansi

Penilaian bumi selain menggunakan sistem sismiop sebagaimana yang digunakan untuk penilaian bumi dalam klasifikasi penilaian masal, juga ada penilaian individu. Dalam pelaksanaan penilaian individu, penilai harus meninjau langsung ke objek pajak untuk dinilai. Tetapi dalam pelaksanaan penilaian individu ini tidak adanya petunjuk teknis (juknis) dan petunjuk pelaksanaan (juklak) yang mengatur tentang pelaksanaan penilaian dilapangan.

Suatu permasalahan tentang subtansi sering dijumpai tidak adanya berbagai Undang – Undang yang belum mempunyai peraturan pelaksanaan, padahal didalam Undang – Undang tersebut diperintahkan demikian³⁴. Karena penilaian bumi dan bangunan ini diatur didalam Peraturan Daerah maka setidaknya - tidaknya ada peraturan dari kepala daerah (Perwal/ Perbub) sebagai petunjuk teknis atau petunjuk pelaksanaan kegiatan penilaian bumi dan bangunan. Dengan adanya petunjuk teknis maupun petunjuk pelaksanaan mengenai penilaian bumi dan bangunan akan berdampak pada hasil penilaian yang objektif serta berdampak pada standar dalam melakukan penilaian.

Tidak adanya peraturan yang baku mengenai besaran harga pasar, sehingga sulit menentukan harga pasar yang pasti dari nilai bumi maupun bangunan. Kemudian harga pasar diperoleh dari perbandingan harga transaksi jual beli atau sewa menyewa yang belum tentu harga tersebut benar. Sehingga kepastian dari harga besar tersebut juga diperlukan dalam pelaksanaan penilaian bumi dan bangunan.

Mengenai klasifikasi objek pajak yang termasuk klasifikasi penilaian masal maupun penilaian individu juga tidak ada payung hukum dari Pemerintah Daerah. Selama ini yang dipakai acuan adalah Keputusan Direktur Jenderal Pajak Republik Indonesia Nomor : KEP - 533/PJ./2000 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek PBB. Karena Pajak Bumi dan Bangunan sudah menjadi kewenangan

³⁴. Soerjono Soekanto, *Ibid.*, hlm.14.

mutlak dari Pemerintah Daerah maka segala sesuatu mengenai permasalahan PBB khususnya penilaian bumi dan bangunan dirumuskan dalam Peraturan Daerah secara menyeluruh.

c) Faktor Sosial Ekonomi

Faktor dimasyarakat juga menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan besarnya NJOP karena akan berdampak pada besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. Secara teknis para penilai di Dinas Pendapatan Pemerintah Kabupaten Mojokerto bisa menilai bumi dan bangunan untuk NJOP setara dengan harga pasar. Tetapi NJOP yang tinggi berpengaruh kepada besaran tarif PBB, hal demikian dikhawatirkan ada gejolak sosial dimasyarakat karena PBB ini adalah pajak masal³⁵.

Pertimbangan kemampuan wajib pajak untuk membayar pajak juga menjadi dasar pertimbangan ketika PBB masih menjadi kewenangan Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Meskipun ada mekanisme bagi wajib pajak untuk melakukan banding keberatan pajak yang dikenakan kepada dirinya, akan tetapi mekanisme demikian jarang di tempuh oleh wajib pajak. Sehingga dasar kemampuan dan gejolak dimasyarakat tersebut juga menjadi faktor mengapa penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB masih dibawah harga pasar.

d) Faktor Politik

NJOP berdasarkan Undang Undang Nomaor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah ditetapkan oleh Kepala Daerah. Antara Kepala Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD), NJOP dan proses penilaian bumi dan bangunan sangat berkaitan. Dengan artian jika Kepala Daerah menginginkan kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB otomatis Dinas Pendapatan Daerah akan melakukan penilaian ulang atau *rezoning*(menzona ulang) untuk menaikkan NJOP PBB. Dan sebaliknya jika Kepala Daerah tidak menginkan kenaikan Pendapatan Asli daerah (PAD) dari sektor PBB naik, maka tidak akan ada penilaian ulang untuk menaikkan NJOP PBB.

³⁵. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

Ketika Kepala Daerah Menginginkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB tentu NJOP dinaikan melalui proses penilaian bumi dan bangunan. Mengingat PBB adalah pajak masal dimana per tanggal 5 mei 2015 ada 541.438 wajib pajak yang menjadi kategori penilaian masal di Kabupaten Mojokerto, sehingga menjadi bahan pertimbangan bagi Kepala Daerah untuk menaikkan NJOP PBB³⁶. Dengan kenaikan NJOP yang tinggi atau sesuai harga pasar maka akan berdampak kepada tarif PBB yang terhutang kepada wajib pajak menjadi cukup tinggi.

Dengan tarif PBB yang cukup tinggi dikhawatirkan selain ada gejolak sosial dimasyarakat juga ada pertimbangan gejolak politik terhadap kepada Kepala Daerah. Dengan menaikkan NJOP yang cukup tinggi berakibat pada PBB yang cukup tinggi. Menaikan NJOP untuk menaikkan tarif PBB terhadap 541.438 wajib pajak masal bukanlah kebijakan yang strategis bagi Kepala Daerah.

Simpulan

- 1). Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Mojokerto didalam melakukan penilaian bumi dan bangunan menggunakan dua cara penilaian yaitu, penilaian secara masal dan penilaian secara individu, penilaian bumi yang termasuk dalam penilaian masal menggunakan perbandingan harga transaksi. Penilaian bumi yang termasuk dalam penilaian individu dengan cara langsung observasi ke lokasi berdasarkan pengalaman. Dasar penilaian bangunan yang termasuk dalam penilaian masal dengan menggunakan sistem komputer dengan aplikasi Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak atau LSPOP, sedangkan bangunan yang termasuk dalam penilaian individu menggunakan aplikasi Daftar Biaya Komponen Bangunan atau DBKB 2000.
- 2.) Alasan Penilaian bumi dan bangunan terhadap NJOP PBB dibawah harga pasar karena adanya beberapa faktor yang mempengaruhi diantaranya yaitu, faktor struktur yakni kurangnya aparat penilai, tidak adanya penilai yang murni lulusan dari pendidikan penilai serta kurangnya diklat atau sertifikasi untuk meningkatkan kemampuan para penilai, faktor substansi yakni dalam

³⁶. Wawancara dengan Mohammad Sholeh, S.Sos., Kasie Penilaian Dipenda, 12 Mei 2015.

penilai klasifikasi individu tidak ada petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis sehingga berpengaruh terhadap keobjektifan dalam penilaian serta standar penilaian. Faktor sosial ekonomi yakni mempertimbangkan gejolak dimasyarakat dan kemampuan masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan, dengan hasil penilaian bumi dan bangunan yang sesuai dengan harga pasar maka dampaknya adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayarkan juga cukup besar. Faktor politik yakni karena Pajak Bumi dan Bangunan termasuk pajak masal yaitu melibatkan banyak wajib pajak maka menaikkan pendapatan asli daerah dari sektor pajak adalah bukan suatu kebijakan yang strategis bagi kepala daerah. Sehingga berdasarkan teori penegakan hukum apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi maka kurang efektif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Achmad Lutfi, Inayati, Adang Hendrawan, Haula Rosdiana, 2013, **Devolusi Pajak Bumi Dan Bangunan**, UI Pres, Jakarta.

Achmad Sani Supriyanto, Vivin Maharani, 2013, **Metodologi Penelitian Manajemen Sumber Daya Manusia**, UIN Maliki Press, Malang.

Adrian Sutedi, 2008, **Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah**, Ghalia Indonesia, Bogor.

Agus Prawoto, 2014, **Teori Dan Praktek Penilaian Properti**, BPEE, Yogyakarta.

Amiruddin, Zainal Asikin, 2000, **Pengantar metode Penelitian Hukum**, RajaGrafindo, Jakarta.

Bernard L. Tanya, Yoan Simanjutak, Markus Y Hange, 2010, **Teori Hukum**, Genta Publising, Yogyakarta.

Boedi Harsono, 2005, **Hukum agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta.

Burhan Ashshofa, 2010, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta.

Djoko Muljono, 2010, **Hukum Pajak, Konsep, Aplikasi dan Penuntun Teknis**, Andi, Jakarta.

Hendry Cambell, 1990, **Black's Law Dictionary Seventh Edition**, West Group, St. Paul Minn.

Harnoto, Lambang Adiatma, 2009, **Mengenal Penilaian Dan Profesinya**, Mitra Wacana Media, Jakarta.

Imam Soebechi, 2012, **Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah**, Sinar Grafika, Jakarta.

Judith Anne MacKenzie and Mary Philips, 2012, **Texbook on Land Law**, Oxford University press, Oxford.

Lutfi Effendi, 2010, **Pokok Pokok Hukum Pajak**, Bayumedia, Malang.

Leo Agustino, 2014, **Dasar-dasar Kebijakan Publik**, Alfabeta, Bandung.

Mardiasmo, 2000, **Dasar dasar Perpajakan Edisi Revisi**, Andi, Yogyakarta.

Pohan, Chairil Anwar, 2014, **Perpajakan Indonesia**, Mitra Wacana Media, Jakarta.

Siahaan, Marihot pahala, 2009, **Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia**, Graha Ilmu, Yogyakarta.

Sri, Y. Pudyatmoko, 2005, **Pengantar Hukum Pajak**, Andi, Yogyakarta.

Suharsimi Arikunto, 2002, **Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, Rineka Cipta, Yogyakarta.

Thomas Sumarsan, 2013, **Perpajakan Indonesia edisi 3**, Indeks, Jakarta.

TM books, 2013, **Perpajakan Esensi dan Aplikasi**, Andi, Yogyakarta.

Tunggul Anshari, 2005, **Pengantar Hukum Pajak**, Bayumedia, Malang.

Wiratni Ahmadi, 2006, **Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia**, Refika Aditama, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang **Pemerintahan Daerah**.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang **Pajak Daerah dan Retribusi**.

Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor: 1 Tahun 2011 tentang **Pajak Daerah**.

Peraturan Bupati Mojokerto Nomor: 10 Tahun 2014 tentang **Tata Cara Penghitungan Besarnya NJOP Pokok Pajak Bumi dan Bangunan**